PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Survol du marché de l'habitation

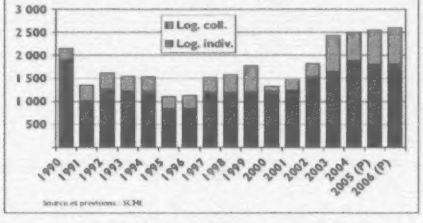
Conditions idéales pour la demande de logements en 2005

Durant la dernière année, la RMR de Winnipeg a connu des conditions qui n'avaient pas été aussi favorables à la demande de logements depuis les années 1980. En 2004, les tendances économiques ont été positives : l'augmentation du nombre d'emplois à temps plein et de la rémunération hebdomadaire moyenne a été plus prononcée que le taux d'inflation. Ces facteurs ont créé chez les consommateurs une forte confiance, qui, alliée aux taux hypothécaires exceptionnellement bas, s'est traduite par une vive demande de logements. Bien que la progression de l'emploi et du revenu ne soit pas aussi marquée cette année, la demande née l'an passé s'est maintenue en 2005. La croissance de la population et du nombre de ménages s'est effectuée à un rythme que Winnipeg n'avait pas connu depuis la fin des années 1980; il s'agit de facteurs importants, qui ont alimenté la demande de logements de tous types.

On s'attend à une augmentation des ventes de logements existants en 2005, puisque l'activité dans ce secteur continue de surpasser celle de l'an dernier. Cette situation est attribuable en partie à la vivacité du segment des acheteurs de logements d'un cran supérieur, qui contribue à hausser le très faible niveau des inscriptions courantes. La pénurie sans précédent de logements existants qui persiste depuis quelques années limite la croissance des ventes, mais ce revirement de la situation aidera à améliorer les conditions pour les acheteurs. Le marché demeure toutefois favorable aux vendeurs : la progression des prix de revente continue à être d'au moins 10 % et les habitations, à se vendre rapidement. La chambre immobilière de Winnipeg indique que la moitié des habitations se vendent encore à un prix égal ou supérieur à leur prix d'inscription.

Après une autre année exceptionnelle en 2004, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Winnipeg vont s'accroître encore cette année. Cette croissance proviendra toutefois d'une augmentation du nombre de mises en chantier de logements collectifs. Dans ce segment, le total de l'année 2004 a en effet été dépassé dès la fin d'août. Les mises en chantier attendues d'ici à la fin de l'année

Graphique 1
Mises en chantier de logements individuels et collectifs



Source et prévisions : SCHL

WINNIPEG
AUTOMNE 2005
SOMMAIRE :

1 **Survol du marché de l'habitation**
La forte demande refoulée, qui est engendrée à la fois par la conjoncture économique favorable ainsi que par la croissance de la population et du nombre de ménages, a un effet sur la demande de logements de toutes catégories.

2 **Marché du neuf**
La construction de maisons individuelles ralentira toutefois en raison de la diminution de l'offre de terrains viabilisés. Le segment des collectifs ne faisant pas face à cet obstacle, l'activité s'y maintiendra un rythme vigoureux grâce à la vive demande provenant de tous les types de clientèles.

5 **Marché de la revente**
Un modeste accroissement du nombre d'inscriptions courantes stimulera les ventes mais la demande restera supérieure à l'offre. On s'attend à ce que la conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la montée du prix des habitations.

7 **Marché locatif**
Les ajouts récents de logements locatifs ne suffisent pas à satisfaire la demande croissante, alimentée par un afflux de nouveaux ménages locataires. On prévoit que le taux d'inoccupation restera inférieur à 2 % pendant la période visée par les prévisions.

8 **Survol de l'économie**
La croissance de la population et du nombre de ménages continue d'être positive, mais celle de l'emploi et du revenu n'est pas aussi forte cette année. La demande accumulée de logements résultant de la croissance passée devrait se maintenir en 2006.

10 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

pourraient même, si elles se réalisent, porter le total pour ce type d'habitations à un sommet inégalé depuis 15 ans. Cette forte activité prévue du côté des collectifs compensera la baisse qui risque de se produire dans le segment des maisons individuelles, lequel accuse actuellement un retard par rapport à l'an passé, et elle contribuera à maintenir le nombre total de mises en chantier d'habitations en hausse pour une cinquième année consécutive.

MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent en 2005

Cette année, après huit mois, les mises en chantier de maisons individuelles à Winnipeg étaient en retard de 8 % sur la période équivalente l'an passé. À moins que l'activité ne s'accélère sensiblement d'ici à la fin de l'année, le nombre de maisons individuelles mises en chantier à Winnipeg accusera un recul annuel pour la première fois depuis sept ans. Cette diminution ne reflète toutefois pas nécessairement une baisse de la demande. Il semble que la demande accumulée demeure passablement importante, tels qu'en témoignent les gains considérables qu'enregistre encore le marché de la revente. Depuis le début du millénaire, la croissance du nombre de ménages, attribuable en partie à la croissance démographique récente, a été deux fois plus importante que celle du stock de logements. Ces nouveaux ménages ont besoin de logements, ce qui contribue à maintenir la tension sur le marché de la revente. Les conditions économiques alimentant la demande n'ont pas beaucoup changé : les taux hypothécaires sont encore exceptionnellement bas et le nombre élevé d'emplois créés l'an dernier continue de stimuler la demande cette année. De plus, après les huit premiers mois de l'année, la création d'emplois à temps plein, bien que faible dans d'autres catégories, est demeurée forte dans la classe des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur qui ont entre 45 et 64 ans. Tous ces facteurs devraient annoncer un accroissement des mises en chantier de maisons individuelles.

Les constructeurs signalent aussi que la demande n'a pas fléchi et que l'activité autour des logements en montre a été intense cet automne. Ils expliquent le ralentissement par la pénurie croissante de terrains viabilisés. Aucun lotissement d'importance ne s'est fait à Winnipeg depuis le début des années 1990, et le repli prolongé de la construction d'habitations observé durant toute la décennie n'a pas incité les promoteurs à offrir de nouveaux terrains sur le marché. Les lotissements réalisés pendant les années 1980 ont été absorbés lentement, puisque la construction s'est effectuée au rythme de seulement 800 habitations par année au milieu de la décennie suivante. Maintenant que le rythme de la construction s'est accéléré, plusieurs de ces lotissements affichent vite complet, en particulier dans la partie sud-ouest.

La répartition des mises en chantier à Winnipeg au cours de la dernière année illustre cette situation : à la fin d'août 2005, la part de marché récoltée par le secteur sud-ouest n'était plus que de 14 %, alors qu'elle avait atteint 41 % en 2002, et l'activité à Assiniboine Park et Fort Garry accusait un recul de 33 % par rapport à la même période l'an dernier. Le sud-est, particulièrement St. Vital, a connu une baisse semblable, puisqu'il ne reste plus beaucoup de terrains à bâtir dans ce secteur. Le marché s'est donc déplacé vers la partie nord de la ville : le cumul annuel des mises en chantier a plus que doublé à East Kildonan et augmenté dans une proportion de 22 % à West Kildonan et de 54 % à Transcona. L'activité dans ces secteurs a contribué à soutenir le rythme élevé des mises en chantier dans la RMR et à rééquilibrer l'activité entre les différentes parties de la ville.

La reprise de la construction de maisons individuelles dans les vieux centres-villes est une autre tendance positive observée jusqu'à maintenant cette année. Les mises en chantier dans les quartiers centraux Fort Rouge, Centennial, Midland et Lord Selkirk sont presque cinq fois plus nombreuses qu'à la même période l'an dernier. Une bonne part de cette activité est le résultat du Programme d'aide à la construction de nouvelles maisons, une composante du programme tripartite de logements à prix abordable, mais la demande de terrains dans les vieux quartiers est nettement à la hausse, en raison de la demande élevée de logements de tous genres à Winnipeg.

Les mises en chantier sont aussi au ralenti dans les parties rurales de la RMR de Winnipeg, où, à la fin du premier semestre, elles accusaient un retard de 26 % sur celles de la même période l'an dernier. Un grande partie de cette baisse peut être attribuée à une diminution de l'activité dans les centres plus dynamiques d'East St. Paul et de Taché. Là aussi, l'offre de terrains à bâtir fléchit; cependant, une nouvelle phase de lotissement à Pritchard Farm et de nouveaux lotissements à Lorette accroîtront bientôt le nombre de terrains offerts. Dans d'autres parties rurales de la RMR, comme Springfield et St. Clements, les mises en chantier continuent de s'accroître. Les centres comme St. Andrews, MacDonald et Rockwood, situés dans la région de la capitale mais à l'extérieur de la RMR, enregistrent aussi des gains par rapport à l'an passé; cela témoigne de la vigueur persistante de la demande dans les zones rurales.

Nouveaux lotissements prévus pour l'an prochain

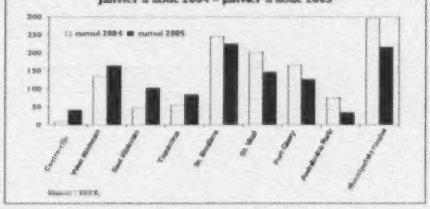
On s'attend à ce que la demande reste forte, puisqu'elle est alimentée par une conjoncture économique qui demeure favorable et par la demande refoulée; la clé des prévisions pour la construction d'habitations l'an prochain réside donc dans l'offre de terrains viabilisés. Les promoteurs s'efforcent de faire en sorte que des terrains soient prêts pour la prochaine saison de construction. Certains petits lotissements dans la partie nord-est devraient l'être au printemps, puisqu'ils ont été approuvés par la municipalité récemment et qu'ils sont en état de recevoir les services publics. Dans le sud-est, le processus d'approbation d'un important lotissement pouvant accueillir jusqu'à 6 300 habitations est bien entamé et les travaux de mise en place des principales infrastructures pourraient commencer cet hiver; cela signifie que les terrains pourraient être prêts à l'automne prochain. Dans la partie

sud-ouest, le schéma d'aménagement de Waverley West — il s'agit du nouveau lotissement le plus important et le plus complexe — est en cours d'élaboration. Les promoteurs croient cependant que les terrains pourraient être prêts à l'automne ou à l'hiver 2006.

On ne s'attend pas à ce qu'il y ait pénurie de terrains l'an prochain dans la partie nord-ouest malgré l'intensification de l'activité que ce secteur a connue cette année, puisque les nouveaux terrains y seront en nombre suffisant. Il y a encore des terrains à bâtir dans le sud-est, notamment à Island Lakes et à Royalwood, ce qui aidera à répondre à la demande dans cette zone jusqu'à l'automne, lorsque de nouveaux terrains seront prêts dans le sud de St. Boniface. Des mesures seront également prises à l'égard de la situation de l'offre dans les municipalités rurales de la RMR. Dans le secteur sud-ouest de la ville, toutefois, les mises en chantier continueront vraisemblablement de diminuer radicalement l'an prochain, au fur et à mesure que les lotissements existants y afficheront complet. Les autres parties de la RMR continueront de reprendre la part de marché perdue au profit du secteur sud-ouest. Ce déplacement de l'activité ne sera toutefois pas absolu, et nous pouvons nous attendre à ce que le manque de terrains à bâtir dans cette zone au cours de la prochaine année pousse certains acheteurs potentiels d'habitations neuves à remettre leur décision de construire à plus tard, jusqu'à ce que de nouveaux lotissements soient viabilisés à Waverley West.

La diminution du nombre de mises en chantier de maisons individuelles cette année dans la RMR de Winnipeg indique que le total de 2005 devrait être légèrement inférieur à celui de 1 800 enregistré en 2004. L'an prochain, la demande de logements neufs demeurera élevée, mais le manque à court terme de terrains viabilisés se fera sentir dans la ville à l'été, pendant la période de pointe de la construction. Les constructeurs devront donc travailler fort pour maintenir le niveau des mises en chantier en 2006, c'est-à-dire pour construire 1 800 habitations de plus avant la mise sur le marché, en 2007, d'un nombre de

Graphique 2
Mises en chantier de maisons individuelles par secteur
Janvier à août 2004 – janvier à août 2005

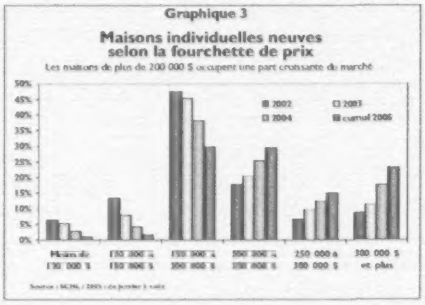


terrains qui sera suffisant pour faire remonter le nombre de mises en chantier.

Le prix moyen des logements neufs continuera de grimper

À la fin du premier semestre de cette année, le prix moyen des logements neufs dans la RMR de Winnipeg était de 256 237 $, ce qui constitue un accroissement de 13 % par rapport à la même date l'an dernier. L'augmentation du nombre de mises en chantier dans les fourchettes de prix supérieures a contribué à la hausse du prix moyen des logements. C'est la part de marché des habitations de plus de 300 000 $ qui a connu la progression la plus marquée, puisqu'elle est passée de 17 %, en 2004, à 24 %, cette année. Cela montre à quel point le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur a été vigoureux. En outre, alors que la majorité des logements commencés appartenaient jusqu'ici à la fourchette de prix allant de 150 000 à 200 000 $, le marché est maintenant réparti également entre cette fourchette et celle juste au-dessus, qui va de 200 000 à 250 000 $. Dans la catégorie des logements à prix modeste, les maisons individuelles neuves de moins de 150 000 $ se font plus rares, la part de marché de cette catégorie étant maintenant réduite à un peu plus de 3 %.

Graphique 3
Maisons individuelles neuves selon la fourchette de prix
Les maisons de plus de 200 000 $ occupent une part croissante du marché



L'indice des prix des logements neufs (IPLN) permet de comparer les variations de prix en faisant abstraction des changements dans la composition du marché : au lieu d'indiquer le prix moyen de tous les logements écoulés, il suit l'évolution dans le temps des prix demandés par les constructeurs pour des habitations de qualité comparable (emplacement, taille et caractéristiques). L'IPLN diffusé en juillet 2005 par Statistique Canada montre que, de toutes les RMR faisant l'objet de relevés au pays, c'est celle de Winnipeg qui a connu l'augmentation la plus importante en glissement annuel, soit 6,9 %. L'accroissement moyen de 4,7 % enregistré au pays s'explique par la hausse du prix des matériaux et de la main-d'œuvre. S'il est vrai que ces facteurs ont aussi joué un rôle dans la progression de l'indice des prix à Winnipeg, l'appréciation des terrains y a été un élément contributif, puisque la pénurie actuelle de terrains viabilisés a fait augmenter de 7,4 % la composante « terrains » de l'IPLN. Dans le reste du Canada, celle-ci s'est accrue de 5,4 % pendant la même période.

La progression du coût des terrains, des matériaux de construction et de la main-d'œuvre continuera d'exercer une pression à la hausse sur le prix des logements à Winnipeg. On peut s'attendre à ce que le prix moyen des habitations neuves s'accroisse de près de 10 % cette année ainsi que l'an prochain. Cependant, l'effet sur la demande pourrait ne pas se faire sentir de façon aussi brutale que prévu : la demande accumulée demeure et, comme le choix restera limité sur le marché de la revente, les acheteurs continueront de se tourner vers le marché du neuf pour combler leurs besoins. En outre, puisqu'une grande partie de la demande provient d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, comme en témoigne le nombre croissant d'habitations à prix élevé, la hausse des prix pourrait continuer d'être

Tableau 1
Données sur le marché du neuf
Écoulement des logements individuels par secteur
Janvier à juin (variation en % entre 2004 et 2005)

	Maisons individuelles			Prix moyen			Prix médian		
Zones d'enquête de la SCHL	2005	2004	Var. en %	2005	2004	Var. en %	2005	2004	Var. en %
Zone 1 : Fort Rouge	0	1	***	***	249 000 $	***	.	249 000 $	***
Zone 2 : Centennial	2	9	-77,8%	104 000 $	98 576 $	5,5%	104 000 $	99 900 $	4,1%
Zone 3 : Midland	0	1	***	***	103 000 $	***	.	103 000 $	***
Zone 4 : Lord Selkirk	1	11	-90,9%	169 900 $	111 818 $	51,9%	169 900 $	103 000 $	65,0%
Zone 5 : St. James-Assiniboia	4	1	***	165 260 $	309 000 $	-46,5%	175 570 $	309 000 $	-43,2%
Zone 6 : West Kildonan	81	66	22,7%	229 154 $	187 892 $	22,0%	220 000 $	174 750 $	25,9%
Zone 7 : East Kildonan	48	17	***	204 593 $	230 811 $	-11,4%	189 070 $	220 000 $	-14,1%
Zone 8 : Transcona	34	20	70,0%	185 710 $	162 139 $	14,5%	176 150 $	160 448 $	9,8%
Zone 9 : St. Boniface	134	96	39,6%	256 578 $	207 405 $	23,7%	236 685 $	194 255 $	21,8%
Zone 10 : St. Vital	115	71	62,0%	257 498 $	204 546 $	25,9%	230 000 $	181 500 $	26,7%
Zone 11 : Fort Garry	107	145	-26,2%	290 433 $	234 521 $	23,8%	260 834 $	217 649 $	19,8%
Zone 12 : Assiniboine Park	47	86	-45,3%	280 183 $	276 948 $	1,2%	239 900 $	242 950 $	-1,3%
Ville de Winnipeg	573	524	9,4%	251 263 $	218 517 $	15,0%	230 000 $	199 000 $	15,6%
Municipalités rurales avoisinantes	181	123	47,2%	271 982 $	262 309 $	3,7%	240 000 $	202 300 $	18,6%
RMR de Winnipeg	754	647	16,5%	256 237 $	226 774 $	13,0%	230 000 $	200 000 $	15,0%

Source : SCHL
***Indique une variation supérieure à 100 %

bien acceptée par les acheteurs, ou encore ceux-ci pourraient réduire le nombre d'éléments luxueux qui sont intégrés ou en reporter l'achat, afin que le prix de la maison dont ils font l'acquisition demeure dans les limites de leur budget.

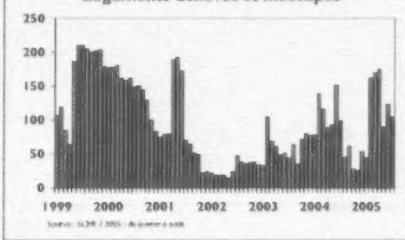
Les mises en chantier de logements collectifs sont abondantes

Le manque de terrains viabilisés qui affecte les mises en chantier de maisons individuelles ne touche pas le segment des logements collectifs. À la fin d'août, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs s'élevait déjà à 609, ce qui est deux de plus que le total de l'année 2004 — et il restait encore quatre mois avant que l'année 2005 ne s'achève. Des permis de construire ont déjà été émis pour 250 autres logements, de sorte que, si tous ces logements sont commencés avant la fin de l'année, 2005 pourrait bien être la meilleure année depuis 1988 pour la production de logements collectifs.

Il y a eu un accroissement appréciable du nombre de copropriétés en rangée mises en chantier pendant l'année qui vient de s'écouler. Il y en a eu 77 depuis le début de l'année, ce qui ne s'était pas vu depuis que la SCHL a commencé à recueillir des données à ce sujet, en 1988. Ces logements étant encore en construction, il est difficile d'évaluer le rythme auquel ils seront écoulés; ils devraient cependant être accueillis favorablement, puisque ce type d'habitation constitue une solution abordable pour les personnes qui sont à la recherche d'un logement neuf.

Bien qu'il s'agisse de la troisième bonne année d'affilée pour la construction de logements collectifs, il ne semble pas y avoir de problème d'offre excédentaire. Dans la plupart des cas, la construction des ensembles de logements en copropriété ne débute pas avant qu'un seuil de pré-ventes ait été atteint, de sorte que la plupart des habitations de ce type sont écoulées dès leur achèvement. Sur le marché locatif, les très bas taux d'inoccupation se traduisent par un écoulement rapide des logements. En

Graphique 4
Stock de logements collectifs
Logements achevés et inoccupés



conséquence, la construction de logements collectifs se maintiendra en 2006, puisque de nombreux ensembles sont encore en planification. Ces ensembles appartiennent à toute la gamme des habitations, depuis les copropriétés de luxe jusqu'aux logements locatifs du marché en passant par les logements pour aînés, puisque la demande continue de provenir de toutes parts. Ainsi, la construction de logements collectifs en 2006 — 800 unités de ce type devraient être commencées l'an prochain — gonflera le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Winnipeg.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Le nombre d'inscriptions s'accroît, mais lentement

Jusqu'à maintenant, le marché de la revente de Winnipeg a continué de progresser en 2005 et il pourrait bien dépasser le sommet atteint en 2004. La demande de logements existants demeure forte à Winnipeg, en raison de la conjoncture économique favorable, de taux hypothécaires qui demeurent bas par rapport aux normes historiques et de la croissance démographique. À la fin du huitième mois de 2005, le cumul annuel des ventes dépassait de plus de 5 % celui de 2004 à la même date. Un modeste rebond du nombre d'inscriptions courantes a aidé à soutenir le niveau des ventes. Le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de Winnipeg avait connu une baisse constante au cours des dernières années, passant de plus de 7 000, pendant l'été 1990, à moins de 700, pendant l'hiver 2004. Après avoir atteint un creux sans précédent en février 2004, il est remonté lentement, pour demeurer au-dessus de la barre des 1 200 durant toute la période de pointe des mois d'été cette année. Les propriétaires d'habitations désirant profiter de la hausse récente des prix de vente sur le marché et acquérir une habitation d'un cran supérieur ont alimenté les inscriptions actives et, dans bien des cas, ils ont aussi contribué à la poursuite de la croissance dans le secteur de la construction résidentielle. La population vieillissante soutient vraisemblablement elle aussi ce marché; en effet, les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et envisageant un changement de mode de vie et un déménagement dans un logement collectif considèrent que le moment est propice pour vendre, compte tenu des conditions actuelles du marché. Cependant, vu la forte demande, les maisons se vendent encore peu de temps après leur inscription. La chambre immobilière de Winnipeg signale en effet que les maisons individuelles continuent de trouver preneur en moyenne une vingtaine de jours après leur inscription. Le rebond des inscriptions n'est donc pas suffisant pour que le marché atteigne l'équilibre; ce dernier continue d'être favorable aux vendeurs.

Croissance des ventes d'habitations S.I.A.® par secteur

Janvier à juin 2005 par rapport à janvier à juin 2004

Sources : ACI, calculs de la SCHL

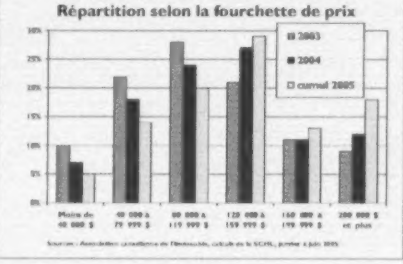
La hausse des prix sera d'au moins 10 % cette année encore

Le marché de la revente de Winnipeg demeurant très favorable aux vendeurs, les prix continuent d'enregistrer un taux de croissance à deux chiffres. À la fin du premier semestre, le prix S.I.A.® moyen dans la RMR atteignait 136 630 $, ce qui constitue un accroissement de 12 % par rapport à la même date l'an passé. La chambre immobilière de Winnipeg signale que nombre d'habitations faisaient encore l'objet de plusieurs offres d'achat et que la moitié des transactions conclues par son intermédiaire se sont vendues au prix d'inscription ou plus cher. Les prix augmentent dans toute la ville, mais c'est dans les zones centrales que le mouvement est le plus accentué, puisque le prix médian y a augmenté de 14 %. Dans les banlieues, les prix se sont accrus de 11 % en moyenne.

Le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur a une incidence certaine sur le prix moyen, puisque c'est la part de marché des habitations de prix supérieur qui a le plus augmenté. Tandis que la fourchette de prix médiane, soit celle de 120 000 $ à 160 000 $, est celle dans laquelle les ventes ont été les plus nombreuses — les ventes de maisons individuelles appartenant à cette classe représentent près de 30 % de toutes les transactions —, c'est dans celle des habitations de plus de 200 000 $ que la croissance a été la plus marquée. À la fin du premier semestre de 2005, les ventes d'habitations dans cette fourchette avaient grimpé de 48 % par rapport à la période correspondante en 2004, et leur part de marché était passée de 12 à 18 %. À l'autre extrémité de la fourchette de prix, les ventes ont diminué. Puisque à Winnipeg, il est de plus en plus difficile d'acheter une habitation à un prix inférieur à 40 000 $, la part de marché occupée par cette catégorie a diminué de moitié depuis deux ans, pour s'établir à 5 %, et les ventes ont chuté de presque 30 % au cours de la dernière année.

Graphique 5

Ventes S.I.A.® de maisons individuelles Répartition selon la fourchette de prix



Les ventes demeureront élevées en 2006

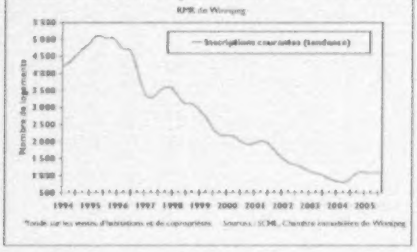
Pendant le reste de la présente année, les ventes S.I.A.® d'habitations demeureront au même niveau que l'an dernier; elles se chiffreront à 11 700 en 2005, ce qui constitue une augmentation de 8 % par rapport à 2004 et fera de 2005 la meilleure année de l'histoire récente, c'est-à-dire depuis qu'on a commencé à recueillir ce genre de statistiques, en 1980. L'an prochain, la demande de logements existants sera touchée par un certain nombre de facteurs, les uns, positifs, les autres, négatifs. D'une part, grâce au revirement du bilan migratoire, les taux de croissance de la population et du nombre de ménages à Winnipeg ont récemment atteint des niveaux inégalés depuis la fin des années 1980 et ils devraient se maintenir en 2006. En outre, puisque la faiblesse de l'offre restreint les ventes en ce moment, il y a encore une importante demande accumulée à laquelle il faudra répondre. Cette demande accumulée continuera de se manifester au cours de la prochaine année, ce qui maintiendra les ventes à un niveau élevé. Par contre, bien que depuis

le début de 2005 l'emploi ait connu une croissance légèrement supérieure à celle de 2004, les emplois créés sont majoritairement des emplois à temps partiel, et non des emplois à temps plein, ce qui pourrait se traduire par un fléchissement de la demande en 2006. Fait encourageant, les gains les plus importants au chapitre de l'emploi à temps plein ont été observés chez les 45 à 64 ans, ce qui continuera d'alimenter la demande d'habitations d'un cran supérieur. Si un nombre accru de propriétaires appartenant à ce groupe d'âge décident de faire l'acquisition d'un logement plus coûteux et de vendre leur habitation actuelle, ils stimuleront l'offre de logements dans la fourchette de prix médiane, répondant ainsi à un besoin réel. Cet accroissement de l'offre aidera à répondre à une partie de la demande accumulée dont il a été question précédemment et à hisser les ventes au-delà du niveau de 2005.

La progression des prix et l'augmentation prévue des taux d'intérêt pourraient tempérer la demande en excluant du marché certains accédants à la propriété. Cependant, les facteurs économiques fondamentaux sont encore en place pour

Graphique 6

Hausse des inscriptions S.I.A.® courantes



maintenir le niveau de la demande malgré les prix plus élevés. Le bilan migratoire de Winnipeg restera positif, le taux d'emploi y demeurera élevé et les taux hypothécaires y seront encore bas par comparaison avec les normes historiques. L'augmentation des transactions prévue dans la fourchette de prix des habitations d'un cran supérieur pourrait faire monter le nombre de nouvelles inscriptions dans les fourchettes de prix médianes et dans celles intéressant les accédants à la propriété, ce qui répondra au souhait de nombreux acquéreurs éventuels d'une première habitation, qui espèrent disposer d'un choix élargi.

On s'attend à ce que le positif l'emporte sur le négatif pendant la période visée par les prévisions et à ce que le nombre de ventes continue de croître en 2006. Ce dernier devrait se chiffrer à 12 500, ce qui représenterait une augmentation de 7 % par rapport à 2005.

Le marché sera favorable aux vendeurs en 2006

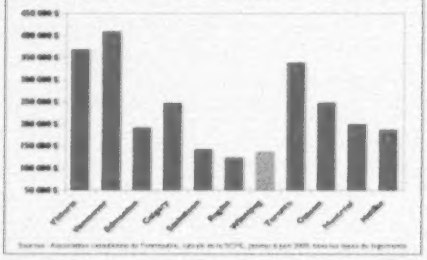
Malgré la croissance de l'offre, le marché demeurera vendeur en 2006. La progression du nombre de ménages a été supérieure à celle du stock de logements à Winnipeg au cours des dernières années, ce qui a contribué à l'érosion du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente. Malgré la récente augmentation des inscriptions, celles-ci ne sont pas en nombre suffisant pour que le marché puisse revenir vers l'équilibre. Une pression à la hausse continuera donc de s'exercer sur les prix. Le prix moyen de revente est en voie de dépasser les 135 000 $ avant la fin de 2005, ce qui constituerait à la fois un accroissement de 11 % par rapport à 2004 et une troisième augmentation annuelle consécutive d'au moins 10 %. Même si on ne s'attend pas à ce que les conditions changent dans une large mesure en 2006, la tendance à la hausse du nombre d'inscriptions devrait se poursuivre. Cela sera bénéfique aux acheteurs, qui commenceront à disposer d'un choix élargi et ne se sentiront plus aussi poussés à faire de la surenchère pour obtenir les habitations de premier choix. Cette légère amélioration de l'offre se conjuguera à un fléchissement de la demande, dû à une modeste hausse des taux hypothécaires, pour exercer un effet modérateur sur la croissance des prix au cours de la prochaine année. Ceux-ci continueront toutefois d'augmenter plus vite que l'inflation, de sorte qu'en 2006, le prix moyen devrait gagner 8 % par rapport à 2005, pour atteindre 146 000 $.

Pleins feux sur les prix de revente à Winnipeg

Après avoir affiché un taux de croissance à deux chiffres pendant trois années consécutives, comment le prix des habitations à Winnipeg se compare-t-il à ceux qui se pratiquent dans les autres villes du pays? Winnipeg n'a pas été la seule ville canadienne à connaître des augmentations de cet ordre. Victoria devance les autres centres avec un bond de 17 % depuis le début de l'année. Bien que Winnipeg se classe au deuxième rang, les villes de Regina, Vancouver et Calgary ont aussi enregistré des hausses avoisinant 12 %. À la fin du premier semestre de 2005, le prix de revente moyen était de 136 630 $ à Winnipeg, alors que la moyenne était de 251 043 $ dans l'ensemble du Canada, soit près du double. Grâce à un vaste stock d'habitations de prix moins élevé parce que plus anciennes, le prix des habitations à Winnipeg est encore l'un des plus bas du pays : si l'on classe les 11 plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada par ordre croissant du prix des habitations, Winnipeg arrive au deuxième rang, la première place étant occupée par Regina, qui affiche le plus bas. Dans l'ensemble du Canada, le prix des habitations s'est accru de 62 % au cours des dix dernières années, ce qui correspond à 6 % par an. L'augmentation importante du prix des maisons au cours des dernières années à Winnipeg a été précédée d'une longue période de croissance des prix presque nulle, de sorte que pour l'ensemble des dix dernières années, l'accroissement moyen du prix de revente à Winnipeg a été du même ordre que dans le reste du pays.

Graphique 7

Prix moyen de revente, principales RMR du Canada



DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par excellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca

1 800 668-2642

MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation restent bas en raison de l'afflux de nouveaux ménages locataires sur le marché

On ne s'attend pas à ce que la compilation des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL cet automne révèle des changements importants du taux d'inoccupation. Les conditions qui ont fait chuter le taux d'inoccupation au cours des dernières années persistent. Les facteurs ayant le plus influé sur le marché locatif sont les facteurs démographiques, en particulier l'augmentation du nombre de ménages. La récente croissance démographique est attribuable surtout à l'afflux d'immigrants en provenance d'autres pays, une clientèle qui, lorsqu'elle arrive à Winnipeg, se tourne en majorité vers le marché locatif avant d'accéder à la propriété. Des études menées par Statistique Canada montrent également que, pendant les 3 à 10 années suivant leur arrivée au Canada, les immigrants ont aussi une forte propension à être locataires. Il y a donc à Winnipeg en ce moment un nombre accru de ménages locataires, dont on s'attend à ce qu'ils restent sur le marché locatif. En outre, un regard sur le bilan migratoire global de la ville, incluant les migrations internes et internationales, révèle que le contingent d'arrivants le plus important est celui des 18 à 24 ans; or, il s'agit du groupe d'âge le plus susceptible de rechercher des logements locatifs. On ne s'attend pas à ce que l'afflux d'immigrants diminue de façon importante pendant la période visée par les prévisions, grâce à la campagne dynamique pour attirer la main-d'œuvre au Manitoba qui est menée dans le cadre du Programme Candidats du Manitoba. Le marché de Winnipeg connaîtra donc un afflux constant de nouveaux locataires, qui s'y établiront et maintiendront les taux d'inoccupation à un bas niveau.

Le vieillissement de la population de la ville est un autre facteur démographique amenant de nouveaux ménages sur le marché locatif de Winnipeg. D'une part, il y a la première vague des enfants des baby-boomers, l'écho du baby-boom, qui sont maintenant en âge de former des ménages. On s'attend à ce que ces personnes louent un logement avant de penser à en acquérir un. Dans la classe d'âge située à l'autre extrémité, on retrouve les aînés. Au fur et à mesure que la population vieillit, de nombreux aînés pensent à changer de style de vie en quittant leur maison individuelle pour habiter un logement collectif, moins difficile à entretenir. Même si un grand nombre optent pour une copropriété, beaucoup choisiront de louer un logement et se tourneront non seulement vers des ensembles destinés aux aînés, mais aussi vers le marché locatif libre.

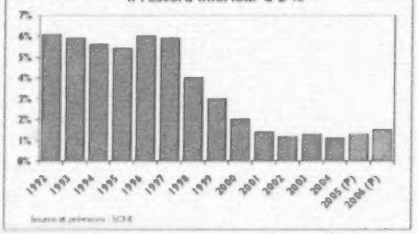
Les bas taux hypothécaires des dernières années ont incité nombre de locataires à accéder à la propriété. Pendant la même période, le prix des habitations a augmenté d'au moins 10 % par année à Winnipeg, et on ne s'attend pas à ce que sa progression ralentisse beaucoup pendant la période visée par les prévisions. Ces hausses de prix ont été atténuées par une diminution des taux hypothécaires, mais cet effet modérateur disparaîtra, puisqu'on prévoit que les taux s'élèveront pendant la prochaine année, quoique modestement. En conséquence, l'augmentation prévue des frais de possession d'une habitation pourrait pousser certains locataires à retarder le moment où ils accéderont à la propriété. Cette situation aura aussi un effet positif, puisque le nombre d'inscriptions courantes continuera de remonter par suite de l'activité enregistrée sur le marché des acheteurs de logements d'un cran supérieur, de sorte que les locataires qui pouvaient se permettre l'achat d'une habitation mais ne l'ont pas fait en raison du choix limité qui leur était offert pourraient disposer d'un éventail de choix élargi dans la prochaine année. Ce facteur pourrait contribuer à libérer des logements locatifs pour loger les nouveaux locataires qui affluent constamment.

Le marché locatif a bénéficié récemment de l'ajout de logements nouvellement construits, qui seront compris cet automne dans l'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL réalise tous les ans. On s'attend à ce que ces ajouts aient pour effet d'accroître localement le taux d'inoccupation, surtout dans la partie nord-ouest, où la plupart des nouveaux logements ont été construits. Cependant, ces nouveaux logements ne sont pas en nombre suffisant pour répondre à la demande croissante de logements locatifs. Par conséquent, l'enquête de 2005 devrait révéler que le taux d'inoccupation n'a augmenté que légèrement, pour atteindre 1,3 %. S'il est vrai que les locataires auront plus de possibilités d'acquérir une habitation au cours de la prochaine année et, par le fait même, de libérer des logements locatifs, le nombre d'achèvements sur le marché locatif sera plus modeste, et l'afflux de nouveaux locataires demeurera important, de sorte qu'en 2006, le taux d'inoccupation restera un peu au-dessus de 1 % et se chiffrera à 1,5 %.

Graphique 8

Taux d'inoccupation des appartements

Il restera inférieur à 2 %



Source et prévisions : SCHL

Hausse des loyers prévue en 2005

Chaque année, le ministre de Consommation et Corporations, par l'entremise de la Direction de la location à usage d'habitation de la province, établit le taux légal d'augmentation des loyers pour la majorité des logements locatifs de Winnipeg. En 2005, ce taux a été fixé à 1,5 %, comme en 2004. Le 1er janvier 2006, il passera à 2,5 %.

Comme le taux d'inoccupation est demeuré bas, les propriétaires ont vraisemblablement augmenté les loyers dans toute la mesure permise cette année. Toutefois, les résultats de l'enquête de 2005 devraient démontrer que les loyers moyens ont monté dans une proportion supérieure à 1,5 % en raison d'un certain nombre de facteurs. La Direction de la location à usage d'habitation a continué à recevoir des demandes de la part de propriétaires désirant majorer les loyers plus que ne

le permet la ligne directrice, afin de compenser l'augmentation des frais d'exploitation et d'entretien. De plus, les logements neufs haut de gamme qui se sont ajoutés au parc locatif cette année appartiennent à la fourchette de prix supérieure, ce qui contribuera à faire monter le loyer moyen global. Les logements rénovés qui ont été remis sur le marché au cours des dernières années continueront aussi de ne pas être assujettis au taux légal, de sorte que les propriétaires pourront en hausser le loyer de plus de 1,5 %. Ainsi, dans l'ensemble, les loyers devraient s'élever de 2,5 % en 2005, ce qui fera passer le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres à 680 $ cette année, alors qu'il était de 664 $ l'an dernier. On prévoit qu'en 2006, même si le pourcentage d'augmentation permis par la loi sera supérieur à ce qu'il est en 2005 pour tenir compte de la progression du taux d'inflation, l'élévation des frais d'exploitation et d'entretien sera vraisemblablement supérieure à la majoration de loyer permise, en raison du vieillissement du parc de logements de Winnipeg. On s'attend donc à ce que les propriétaires continuent de faire des demandes d'exemption, de sorte que le taux de croissance des loyers devrait dépasser quelque peu 2,5 %.

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

La solidité des grands paramètres du marché stimule la demande d'habitations à Winnipeg

La conjoncture économique à Winnipeg a été extrêmement favorable au marché de l'habitation ces dernières années. En 2004, 5 700 emplois ont été créés à Winnipeg, ce qui constitue une amélioration de 1,5 %, un taux légèrement supérieur à la moyenne des dix dernières années. Ce sont des emplois à temps plein qui ont été créés, et travailler à temps plein est un facteur important dans la décision d'acheter une habitation. La plupart des industries du secteur manufacturier, de même que le secteur de la construction, ont vu une augmentation de leur effectif. Les gains n'ont pas été aussi marqués dans le secteur des services; cependant, l'accroissement du nombre d'emplois a été important dans l'administration publique et les soins de santé. Ces hausses de l'emploi à temps plein dans certains des secteurs où les salaires sont le plus élevés se sont traduites par une élévation importante du salaire hebdomadaire moyen, lequel a progressé de presque 5 % dans l'ensemble des secteurs.

Cette année, près de 2 200 emplois ont été créés jusqu'à maintenant, la plupart étant toutefois à temps partiel, alors que l'emploi à temps plein a accusé des pertes. Cette situation peut expliquer pourquoi les revenus hebdomadaires moyens à Winnipeg n'ont pas connu cette année la même progression qu'en 2004. Jusqu'à maintenant cette année, les revenus ont augmenté d'un peu plus d'un demi-point de pourcentage, ce qui est bien inférieur au taux d'inflation actuel, lequel s'établit à 2,6 %. Cette conjoncture pourrait avoir un effet modérateur sur la demande dans le courant de 2006. Chez les 45 à 64 ans, cependant, il y a eu une amélioration importante de l'emploi à temps plein, ce qui aura vraisemblablement un effet positif sur le marché des acheteurs de logements d'un cran supérieur et, dans une certaine mesure, sur la construction résidentielle.

Pendant la période visée par les prévisions, on s'attend à ce que le secteur manufacturier demeure vigoureux et que la croissance de l'emploi se maintienne autour de 1 %. L'effectif du secteur de la construction devrait aussi grossir lorsqu'un certain nombre de chantiers entreront en phase de pleine production, comme celui du nouvel édifice de la société Hydro-Manitoba et celui de l'expansion du canal de dérivation.

Les dépenses des consommateurs ont augmenté l'an dernier, puisqu'un plus grand nombre de personnes travaillaient et qu'elles gagnaient davantage. Dans l'ensemble de la province, les ventes au détail se sont accrues de 6,7 %; il s'agissait de la deuxième hausse en importance parmi les provinces. La plus forte propension à dépenser observée chez les consommateurs et le maintien des taux hypothécaires près de leur plus bas niveau en 50 ans sont des facteurs qui ont maintenu les marchés de l'habitation extrêmement actifs. À la fin du premier semestre de 2005, les ventes au détail ne semblaient pas être en train de ralentir au Manitoba; elles avaient même avancé de 6,4 % par rapport à l'an dernier, ce qui est supérieur à la progression moyenne de 6,2 % enregistrée au Canada par les ventes au détail. Cela indique que les consommateurs n'ont pas encore modifié leurs habitudes de consommation et qu'ils continueront vraisemblablement à profiter des bas taux hypothécaires dont bénéficie le marché de l'habitation.

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR L'HABITATION

Le *Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation*, publié tous les mois par la SCHL, renferme toutes les données pertinentes sur les marchés de l'habitation locaux – exactement ce que vous avez demandé! Nous l'avons conçu en tenant compte des besoins que vous avez exprimés : avoir chaque mois des données détaillées sur les segments du marché (maisons individuelles/logements collectifs), réparties selon le prix et le secteur de la ville.

***Voilà ce que vous offre le* Recueil de tabeaux statistiques sur l'habitation!**

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la **MODIQUE SOMME de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir GRATUITEMENT un extrait. Appelez vite au 877-722-2642!**

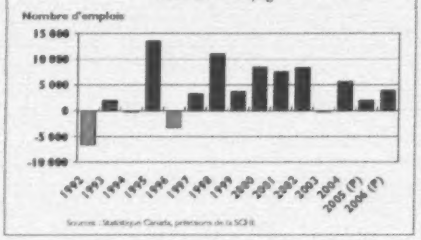
La demande accumulée profitera au marché de l'habitation en 2006

La croissance démographique a aussi été un moteur important de la demande de logements au cours des dernières années. Le bilan migratoire de Winnipeg a changé d'aspect, passant d'un déficit annuel de presque 3 000 personnes, au milieu de la dernière décennie, à un excédent de 3 700 personnes, l'an passé. Cette croissance de la population a été favorisée par l'attrait qu'exerce la province sur les immigrants en provenance de l'étranger, grâce au Programme Candidats du Manitoba. En raison du faible taux de chômage dans la province et du fait que le Programme cible des immigrants qui possèdent des aptitudes précises, l'augmentation de l'immigration a été le facteur clé de la croissance de l'emploi. Les nouveaux arrivants ont eu une incidence positive sur la demande de logements, puisque la majorité d'entre eux ont été capables de trouver un emploi dès leur arrivée.

Le taux actuel de croissance du nombre de ménages contribue aussi à la demande. Comme la première vague des enfants des baby-boomers, l'écho du baby-boom, est maintenant en âge de former des ménages et que la taille des familles diminue, le taux de progression des ménages à Winnipeg a été supérieur à celui de la population. En fait, à Winnipeg, le nombre de nouveaux ménages s'est multiplié deux fois plus rapidement que celui des nouveaux logements au cours des dernières années. Cette situation a provoqué un resserrement des marchés locatif et de la revente et une accélération du rythme de la construction sur le marché du neuf. Parce que les constructeurs sont incapables de suivre le rythme de croissance actuel et de répondre à la demande engendrée par plusieurs années de conjoncture économique favorable, il y a encore un besoin important de nouveaux logements. En conséquence, pendant la période visée par les prévisions, le climat économique positif fera prendre de l'expansion à la demande de logements, en plus de précipiter le relâchement de la demande accumulée au cours des dernières années.

Graphique 9

Évolution de l'emploi total
RMR de Winnipeg



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

PERSPECTIVES RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long terme varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, en suivant la hausse des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et le ralentissement de la croissance économique au Canada sont des facteurs qui limiteront l'ampleur et la rapidité de la hausse des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

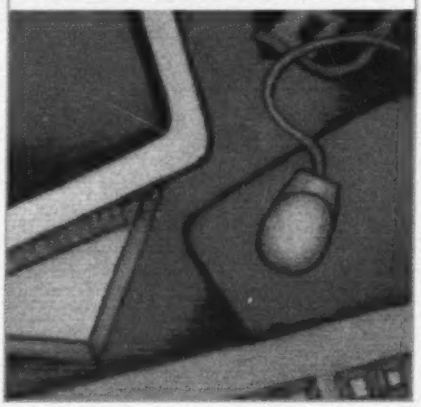
On s'attend à ce qu'en 2005, les taux hypothécaires à court terme soient de 25 à 35 centièmes de point plus élevés qu'en 2004 et à ce que les taux à long terme soient inférieurs à ceux de 2004 dans une proportion identique. Bien qu'ils demeureront bas par rapport aux normes historiques, on s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent graduellement de 25 à 50 points de base en 2006. On prévoit qu'en 2005-2006, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,75 %, entre 5,25 et 6,25 %, et entre 5,50 et 6,50 %. Toutefois, les hausses prévues n'auront pas nécessairement pour effet d'accroître les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Les principaux facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions sont le maintien de la force du dollar canadien par rapport à la devise américaine et une persistance de la pression à la hausse sur le prix du pétrole. Un dollar canadien fort aura un effet négatif sur les exportations et la production, tandis que la hausse des prix de l'énergie ralentira la croissance économique en général. Cela pourrait reporter le resserrement des conditions monétaires, surtout aux États-Unis, qui sont aux prises avec les conséquences du passage de l'ouragan Katrina.

Une foule de renseignements utiles à votre portée

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens et les Canadiennes à avoir accès à un vaste choix de logements abordables et de qualité.

Pour en savoir davantage, visitez le
www.schl.ca



Pour en savoir plus, communiquez avec:
Dianne Himbeault
Analyste principal de marché

Téléphone : (204) 983-5648
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique : dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Winnipeg
automne 2005

	2002	2003	Var. en %	2004	Var. en %	2005*	Var. en %	2006*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Nouv. inscriptions S.I.A.® (1)(moy. mensuelle)	1 062	1 001	-5,7%	1 098	9,7%	1 200	9,3%	1 400	16,7%
Total des ventes S.I.A.®	9 881	10 201	3,2%	10 797	5,8%	11 700	8,4%	12 500	6,8%
Prix S.I.A.® moyen	98 054 $	108 812 $	11,0%	121 925 $	12,1%	135 000 $	10,7%	46 000 $	8,1%
MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS									
Mises en chantier									
Total	1 821	2 430	33,4%	2 489	2,4%	2 550	2,5%	2 600	2,0%
Logements individuels	1 528	1 641	7,4%	1 882	14,7%	1 800	-4,4%	1 800	0,0%
Logements collectifs	293	789	169,3%	607	-23,1%	750	23,6%	800	6,7%
Prix moyen des logements neufs									
Maisons individuelles	198 382 $	216 458 $	9,1%	232 032 $	7,2%	255 000 $	9,9%	280 000 $	9,8%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (octobre)	1,2%	1,3%		1,1%		1,3%		1,5%	
Loyer - log. de 2 ch. (var. annuelle en %)	2,8%	3,7%		3,0%		2,5%		3,0%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaires (3 ans)	6,28	5,79		5,65		5,64		6,00	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,02	6,39		6,23		6,05		6,38	
Main-d'oeuvre active	370 900	370 600	-0,1%	376 300	1,5%	378 000	0,5%	382 000	1,1%
Croissance de l'emploi (nbre d'emplois)	8 300	-300		5 700		2 000		4 000	
Migration nette (année de recensement2)	1 145	1 667	45,6%	3 747	124,8%	2 500	-33,3%	3 000	20,0%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble

1 Le Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation de l'Association canadienne de l'immeuble.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.